

Nachhaltigkeit und ESG Berichterstattung



Nachhaltigkeit und ESG Berichterstattung. Zwei Schlagworte, die in den vergangenen Monaten spürbar präsenter geworden sind. Neue „Mega-Trends“ oder tatsächlich relevante Themen, mit denen wir uns beschäftigen müssen?

Klar ist, dass die Dekarbonisierung von Immobilien ein zentraler Baustein ist, um Klimaneutralität zu erreichen - und damit nachhaltig. Das ist allerdings nur eines der Kriterien. Nachhaltigkeit geht weit darüber hinaus. Durch regulatorische Initiativen, wie der EU-Taxonomie-Verordnung, der Offenlegungs-Verordnung oder der Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung werden gerade umfangreiche Regelwerke geschaffen. Diese zielen zum einen darauf ab, das Thema in nahezu allen Wirtschaftsaktivitäten und Wertschöpfungsketten verbindlich zu verankern. Zum anderen soll über standardisierte Berichts- und Offenlegungsstrukturen, nachhaltiges Handeln transparent,

nachvollziehbar und vergleichbar gemacht werden. Das betrifft nicht nur **Umweltaspekte** wie CO₂-Emissionen, Ressourcenmanagement und Kreislaufwirtschaft sondern auch das nachhaltige Handeln in der **Unternehmensführung**, in Prozessen bis hin zum Risiko- und Chancenmanagement und **soziale und gesellschaftliche Aspekte**, wie z. B. Chancengleichheit, Arbeitsbedingungen, Kunden- und Produktverantwortung, Gesundheitsschutz und vieles mehr.

Welche Unternehmen betrifft es?

Von den umfangreichen Berichtspflichten werden ab 2025 große Unternehmen betroffen sein, wenn zwei dieser drei Kriterien erfüllt sind: Mehr als 250 Mitarbeiter, mehr als 20 Mio € Bilanzsumme und einen höheren Umsatz als 40 Mio €. Darüber hinaus alle börsennotierten Unternehmen mit Ausnahme der Kleinstunternehmen.

Bezogen auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft heißt das: Bei Durchschnittswerten von 60 m² je Wohnung, einer Kaltmiete von 6,10 €/m² und 2,70 €/m² Nebenkosten, zählen bereits Unternehmen mit mehr als 6.400 Wohnungen zu den „Großen“.

Für Sie in dieser Ausgabe:

So geht das nicht!	1
Nachhaltigkeit und ESG Berichterstattung	1 + 2
Wärmepumpe mit PV-Anlage - welches Modell ist das beste?	3
Aareon-Connect-Partnerschaft	4



So geht das nicht!

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wer Ziele formuliert, muss auch die zur Erreichung notwendigen Rahmenbedingungen schaffen. Das gilt für Unternehmen wie Politik gleichermaßen. Die durch Gesellschaft und Politik formulierten Ziele, wie Dekarbonisierung der Gebäude und bezahlbaren Wohnraum schaffen, sind richtig und wichtig. Für den sozialen Frieden und für den Erhalt unserer Umwelt. Hinter diesen Zielen steht die Wohnungswirtschaft mit Tatkraft und Überzeugung.

Welche Rahmenbedingungen die Politik aber für Ihre Branche vorgibt, wird der Bedeutung der zu bewältigenden Aufgaben nicht gerecht. Gut, dass Sie Ihre Verbände und den GdW haben, die sich gerade mit bewundernswertem Einsatz für Ihre Belange einsetzen. Wir drücken alle Daumen, dass sie dabei erfolgreich sind.

Und Sie können sicher sein: wir stehen an Ihrer Seite, wann immer Sie uns brauchen. Als Sparringspartner, als Ideengeber, als Projektpartner und bei neuen Themen. Viel Spaß beim Lesen.

Herzlichst Ihr,

Gerald Pfretzschner



Von der Nachhaltigkeitsstrategie bis zur ESG Berichterstattung

Kreditvergabe und Risikomanagement

Banken entwickeln derzeit Richtlinien, um ESG-Kriterien zwingend bei der Kreditvergabe und in ihrem Risikomanagement zu verankern. Es ist zu erwarten, dass Kreditkonditionen und Beleihungsspielräume zukünftig deutlich schlechter ausfallen, wenn kein nachhaltiges Handeln nachgewiesen werden kann. Dadurch wird es zwangsläufig auch für die kleinen und mittleren Wohnungsunternehmen notwendig, sich mit den Nachhaltigkeitsthemen zu befassen und sich entsprechend auf eine adäquate ESG Berichterstattung vorzubereiten.

Nachhaltiges Handeln ist in der Branche seit jeher ein elementarer Bestandteil des Geschäftsmodells. Was das Thema nun zur Herausforderung macht, ist die **verschärfte Regulatorik**. Das Handeln allein reicht nicht mehr aus, zukünftig werden Sie regelmäßig und umfangreich darüber berichten müssen.

iwB Nachhaltigkeitskonzept

Wir beraten und unterstützen Sie dabei ganzheitlich in allen Bereichen: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Von der Wesentlichkeitsanalyse bis hin zu Ihrer individuellen Nachhaltigkeitsstrategie. Von der Schaffung der erforderlichen Informationsgrundlagen bis zum fertigen Nachhaltigkeitsbericht.

Im ersten Schritt **informieren** wir Ihre **Führungskräfte** umfangreich darüber, was Nachhaltigkeit in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft in den Bereichen Umwelt,

Soziales und Unternehmensführung bedeutet und vermitteln die erforderlichen Kenntnisse über die zahlreichen Richtlinien, Regelwerke, deren Zusammenhänge und die möglichen Auswirkungen auf Ihr Unternehmen. Ziel dabei ist, eine möglichst gleiche **Wissensbasis der Entscheidungsträger** zu schaffen.

Im zweiten Schritt **analysieren** wir den **Status Quo**, die Haltung und bisherigen Aktivitäten Ihres Unternehmens im Hinblick auf Nachhaltigkeit und ESG Berichterstattung. Darüber hinaus erarbeiten wir mit Ihnen gemeinsam Ihr **unternehmensindividuelles Zielbild „Nachhaltigkeit“**. Dieses dient der Orientierung und als Kompass für alle weiterführenden Schritte.

Anschließend erfolgt die **Bestimmung der (doppelten) Wesentlichkeit**. Dabei werden die Nachhaltigkeitskriterien aus den drei ESG-Bereichen sowohl in Bezug auf die Auswirkungen Ihrer unternehmerischen Tätigkeit auf die Umwelt als auch die Einwirkungen von Umweltthemen auf Ihr Unternehmen betrachtet und bewertet. Dies zielt darauf ab, die für Ihr Unternehmen wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen zu identifizieren und sich sowohl im Handeln als auch bei der Berichterstattung darauf zu fokussieren.

Nachhaltigkeitsstrategie

Auf dieser Grundlage beraten und unterstützen wir Sie bei der Entwicklung Ihrer Nachhaltigkeitsstrategie. Dabei definieren wir konkrete Ziele, formulieren die zur Erreichung erforderlichen Rahmenbedingungen,

identifizieren Risiken und Chancen und leiten daraus die entsprechenden Handlungen und Maßnahmen ab. Gleichzeitig werden geeignete Kennzahlen (KPIs) zur Leistungsbewertung und für die Berichterstattung festgelegt.

Ist die Strategie klar, fehlen für die ESG Berichterstattung gegebenenfalls noch die erforderlichen Strukturen, Prozesse, Informationen und Daten. Wir unterstützen Sie, die Lücken zwischen Verfügbarem und im Rahmen der Regulatorik Gefordertem festzustellen und zu schließen.

Hierbei greifen wir auf unsere langjährige Erfahrung in den Bereichen Bestands- und Portfoliomanagement, Energie und Klimaschutz, Unternehmensorganisation und Prozesse, digitale Systemarchitekturen und Datenmodelle sowie unser Wissen über Bestandsmanagement-, ERP- und andere Planungssysteme zurück. Wir legen mit Ihnen organisatorische Strukturen und Prozesse zur eigentlichen Berichterstattung fest und implementieren sie.

Sind die notwendigen Daten und Informationen dann verfügbar, erstellen wir mit Ihnen den ersten ESG Bericht gemeinsam. Dabei entsteht gleichzeitig Ihr individueller Leitfaden für Ihre zukünftigen Berichterstattungen.

ESG-Reporting auf Knopfdruck bleibt zwar vermutlich noch eine Weile Wunschgedanke, aber die Voraussetzungen dafür können wir gemeinsam schaffen ●



Gerald Pfretzchner
Geschäftsführer

Telefon: 0531 23808-18

E-Mail: g.pfretzchner@iwB-e.de

Wärmepumpe mit PV-Anlage – welches Modell ist das beste?

Wer sich derzeit mit den Möglichkeiten beschäftigt, wie Klimaziele tatsächlich in die Praxis umgesetzt werden können, stößt zwangsläufig auf die Frage: „Wie ersetze ich alte, mit Öl oder Gas betriebene Heizanlagen?“

Fernwärme ist dafür eine Lösung. Wo diese weder zur Verfügung steht noch geplant wird, kommt man schnell auf die Kombination aus Wärmepumpe und einer PV-Anlage auf dem Dach, mit welcher der erforderliche Betriebsstrom erzeugt wird. Das klingt einfach – ist es aber bislang nur dann, wenn Vermieter den Löwenanteil der Kosten allein tragen.

Selbst erzeugter Solarstrom für die Wärmepumpe oder zur Nutzung als Allgemeinstrom kann derzeit nicht über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

GEG, BetrKV und HeizKV

Mit den gerade erst im Bundestag beschlossenen Änderungen des GEG könnte sich das jetzt ändern, vorausgesetzt, der Bundesrat stimmt der Gesetzesänderung Ende September ebenfalls zu. Neu ist nämlich, dass vom Dach gewonnener PV-Strom für den Betrieb der Wärmepumpe zukünftig als Sachleistung des Eigentümers abgerechnet werden kann. Allerdings ist dafür eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung vorzusehen und auch verbrauchsabhängig abzurechnen.

Mit Blick auf die Kosten gibt es jedoch überlegenswerte Alternativen. Das ist wichtig, weil sich die Förderkonditionen für Heizanlagen durch das neue GEG ebenfalls ändern.

Alternative: Contracting

Eine Option ist das Contracting. Hierbei errichtet, finanziert und betreibt der Con-



Wärmepumpe mit Photovoltaik-Anlage - wie finanzieren?

tractor die Anlagen (Wärmepumpe und PV-Anlage). Er liefert die damit erzeugte Wärme entweder direkt an die Mieter oder an das Wohnungsunternehmen, welches die Kosten selbst umlegt. Der Solarstrom ist dann im Wärmepreis enthalten. Überschüssigen Strom kann das Wohnungsunternehmen als Allgemeinstrom nutzen. Gibt es weiteren Überschuss, wäre Mieterstrom denkbar. Der Contractor muss auch dafür sorgen, dass Netzstrom bezogen werden kann, wenn kein PV-Strom zur Verfügung steht. Das Wohnungsunternehmen kann Pachteinnahmen für die Dachfläche und den Technikraum generieren.

Alternative: Energiedienstleister

Eine weitere Möglichkeit bieten Firmen, die sich auf die Umsetzung von Mieterstrom aus PV-Anlagen spezialisiert haben. Wie beim Contracting baut der Anbieter die Anlage auf der gepachteten Dachfläche und verkauft den erzeugten Strom an das Wohnungsunternehmen für den Betrieb der Wärmepumpe und als Allgemeinstrom. Die Mieter können Strom beziehen, der max. 90 % des örtlichen Grundversorger-Tarifs kosten darf.

Alternative: Energietochter

Weil bei beiden Optionen Margen für Gewinn und Gewinn des Anbieters sowie Mehr-

wertsteuer fällig werden, kommt man schnell zu der Frage: Können wir das auch selber? Im Prinzip: ja.

In einem rechtlich getrennten Unternehmen, wie einer Tochter-GmbH, kann Solarstrom erzeugt und an die Mutter-Gesellschaft verkauft werden. Es gibt jedoch einiges dabei zu bedenken, u. a.: Auftritt als Energieversorger, Messkonzept, Gewerbesteuerinfizierung.

Ihr Modell ist individuell

Wie so häufig, gibt es keine Patentlösung. Welches Modell für Sie und Ihre Liegenschaften am besten passt, hängt von etlichen Kriterien und Ihrer Strategie ab. Lassen Sie sich von uns helfen, Ihren Weg durch den Dschungel der Möglichkeiten zu finden ●



Brigitte Wiblishauser
Prokuristin und
Bereichsleiterin
Organisationsberatung
Telefon: 0531 23808-22
E-Mail: b.wiblishauser@iwB-e.de

Aareon-Connect-Partnerschaft



Der automatisierte Datenaustausch über standardisierte Schnittstellen ist zwingende Voraussetzung, um die Möglichkeiten zunehmender Digitalisierung in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft nutzen und Prozesse optimieren zu können. Mit Aareon-Connect öffnet sich die Aareon für Partnerlösungen und schafft damit einen weiteren und wichtigen Baustein zur Digitalisierung der Branche.

Seit Juni 2023 sind auch wir Premium-Partner der Aareon für Aareon-Connect. Damit wurde der Grundstein für den strukturierten Datenaustausch zwischen unseren Softwarelösungen **IGIS^{six}** und **iwomo** sowie Wodis Yuneo oder SAP Blue Eagle gelegt.

Aareon-Connect

Aareon-Connect basiert auf der Portal-lösung von Locoia, die es ermöglicht, auf der Grundlage von standardisierten Anwendungsfällen und Schnittstellen, Daten zwischen verschiedenen Partnerlösungen und den ERP-Systemen der Aareon auszutauschen. Die Portallösung fungiert dabei als zentrale Datendrehscheibe, die sicherstellt, dass die Daten im Quellsystem abgerufen, für das Zielsystem angepasst und dort an die richtige Stelle transportiert werden.

Roadmap

Stammdaten zwischen **IGIS^{six}** und Wodis Sigma konnten wir bereits erfolgreich in einer Testumgebung austauschen.

Derzeit arbeiten wir gemeinsam an den Schnittstellen für die Stammdaten, wie z. B. Kontierung, Adresse, Miete, Flächen, Nutzungsarten etc. für Wodis Yuneo und SAP Blue Eagle.

Die aktuelle Planung der Roadmap sieht vor, dass diese Schnittstellen ab Ende Q3/2023 zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig hat die Entwicklung der Schnittstelle für die Bestandsdaten, also Bauteile, Ausprägungen, Zustände, Merkmale, etc. begonnen. Damit wird es möglich, auch diese Daten aus **IGIS^{six}** für die ERP-Systeme zu liefern.

Im ersten Schritt setzen wir dies für SAP Blue Eagle um. Voraussichtlich werden wir diese Schnittstelle in Q4/2023 gemeinsam mit der Aareon bereitstellen. Anschließend erfolgt die Umsetzung für Wodis Yuneo.

Weitere Anwendungsfälle, wie der Austausch von Daten im Aufgabenmanage-

ment, z. B. Mangelmeldungen aus der Verkehrssicherung, die Synchronisierung von Dokumenten mit Archiv kompakt sowie Schnittstellen für **iwomo** sind geplant.

Implementierung

Durch die Aareon-Connect Schnittstellen wird der Abstimmungs- und Umsetzungsaufwand im Vergleich zu Individualprojekten deutlich reduziert. Dennoch ist bereits jetzt absehbar, dass die Implementierung nicht „auf Knopfdruck“ möglich sein wird und von der individuellen Datentiefe und Konfiguration der jeweiligen Systeme abhängig ist.

Fragen dazu beantworten wir Ihnen sehr gerne ●

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

<https://igissix.de/schnittstelle>

<https://marketplace.aareon.com/de>

Christian Finke

Bereichsleiter IT

Telefon: 0531 23808-34

E-Mail: c.finke@iwb-e.de



Impressum

Herausgeber

iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH
Schleinitzstraße 16 • 38106 Braunschweig
Tel.: 0531 23808-0 • info@iwb-e.de

Layout

artfaktor | design group silke erdmann
Nachdruck gegen Zusendung eines Belegexemplars und Quellen-Nennung gerne gestattet.

Ankündigung PraxisForum

mit Analyse & Konzepte immo.analytics GmbH

„Klimapfad und Wohnungsmarkt – wie passt das zusammen“

Welche Mietenspielflächen stehen den Investitionen gegenüber?

07.11.2023 von 9.30 – 16.00 Uhr

Werkhof Hannover in der Schaufelder Str. 11, 30167 Hannover

Anmeldung unter <https://eveeno.com/849022263>

Mehr Infos zu unseren Veranstaltungen finden Sie unter:

www.iwb-e.de/alle_veranstaltungen